

Sinkende Wohnkosten trotz steigender Angebotsmieten

Die westfälische Großstadt Hamm – mit rund 177.000 Einwohnern im Jahr 2015 – liegt am Ostrand des Ruhrgebiets und fungiert als urbane Drehscheibe zwischen Ruhrgebiet, Münsterland und Sauerland. Die Stadt ist Sitz des größten deutschen Oberlandesgerichts sowie weiterer Rechtsinstitutionen und wird daher auch als „Stadt des Rechts“ bezeichnet. Sie nimmt mit den beiden Projekten „Bergwerk Ost/Pelkum-Wiescherhöfen“ und „Quartier Wilhelmstraße“ an dem von der Metropole Ruhr initiierten „InnovationCity Ruhr“ teil, mit dem ab 2016 im Rahmen von ganzheitlichen Quartiersentwicklungen die CO₂-Emissionen deutlich reduziert werden sollen. Hamm setzt damit seine ökologische Tradition fort, die 1992 als Modellprojekt „Ökologische Stadt der Zukunft“ begann. Mehrere Hochschulen haben hier ihren Sitz. Aus den ehemaligen Bergbauarealen wurden meist Grünanlagen. So entstand auf dem Gelände der ehemaligen Zeche „Maximilian“ der Maximilianpark, dessen riesiger Glaselefant heute neben der Pauluskirche das Wahrzeichen der Stadt ist. Im Stadtteil Uentrop gibt es zudem einen der größten hinduistischen Tempel Europas. Die Attraktivität der Stadt schlägt sich in der Bevölkerungsentwicklung nieder. Von 2014 bis 2030 wird die Bevölkerung voraussichtlich um 1,1 Prozent wachsen, die Zahl der Haushalte zwischen 2014 und 2040 sogar um 7,7 Prozent.

Positive Entwicklung am Arbeitsmarkt

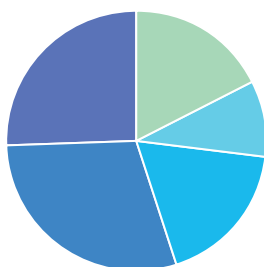
Zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen Hamms zählen der Bergbau, die Stahlverarbeitung, das Ernährungsgewerbe, die chemische Industrie und das Gesundheitswesen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage entwickelt sich der Raum Hamm zunehmend zu einem gefragten Logistikzentrum. Dieses Kompetenzfeld wird durch den Studiengang Logistik an der privaten SRH-Fachhochschule Hamm gestärkt. Neben einer guten Autobahnanbindung punktet die Stadt mit dem trimodalen Logistikzentrum Stadthafen Hamm, dem Güter- und Rangierbahnhof Hamm, dem Datteln-Hamm-Kanal und mit der Nähe zum internationalen Flughafen Münster/Osnabrück.

Der Arbeitsmarkt in Hamm entwickelt sich seit einigen Jahren positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von 2005 bis 2015 um 9,1 Prozent auf rund 55.000 Personen, die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 14,6 auf 9,4 Prozent. Die Kaufkraft pro Kopf lag in Hamm 2015 mit 19.119 Euro zwar unter dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens, im Vergleich zu 2011 ist sie allerdings um 8,9 Prozent gestiegen. Der Strukturwandel stellt die Stadt seit Mitte der 1970er Jahre vor große Herausforderungen, aber sie ist inzwischen auf einem guten Weg.

Altersstruktur

Bevölkerung nach Altersgruppen 2014 in %

<18	18-25	26-40	41-60	>60
17,6	9,5	17,9	29,5	25,4



Kaufkraft und Arbeitslosenquote

pro Kopf in €, in % aller zivilen Erwerbspersonen

Kaufkraft	Arbeitslosenquote
20.500	11,1
20.000	10,8
19.500	10,5
19.000	10,2
18.500	9,9
18.000	9,6
17.500	9,3
17.000	9,0
16.500	8,7

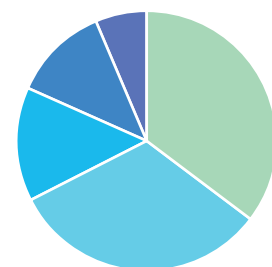
Kaufkraft 2015: **19.119 €**
Arbeitslosenquote 2015: **9,4 %**

2010 2011 2012 2013 2014 2015

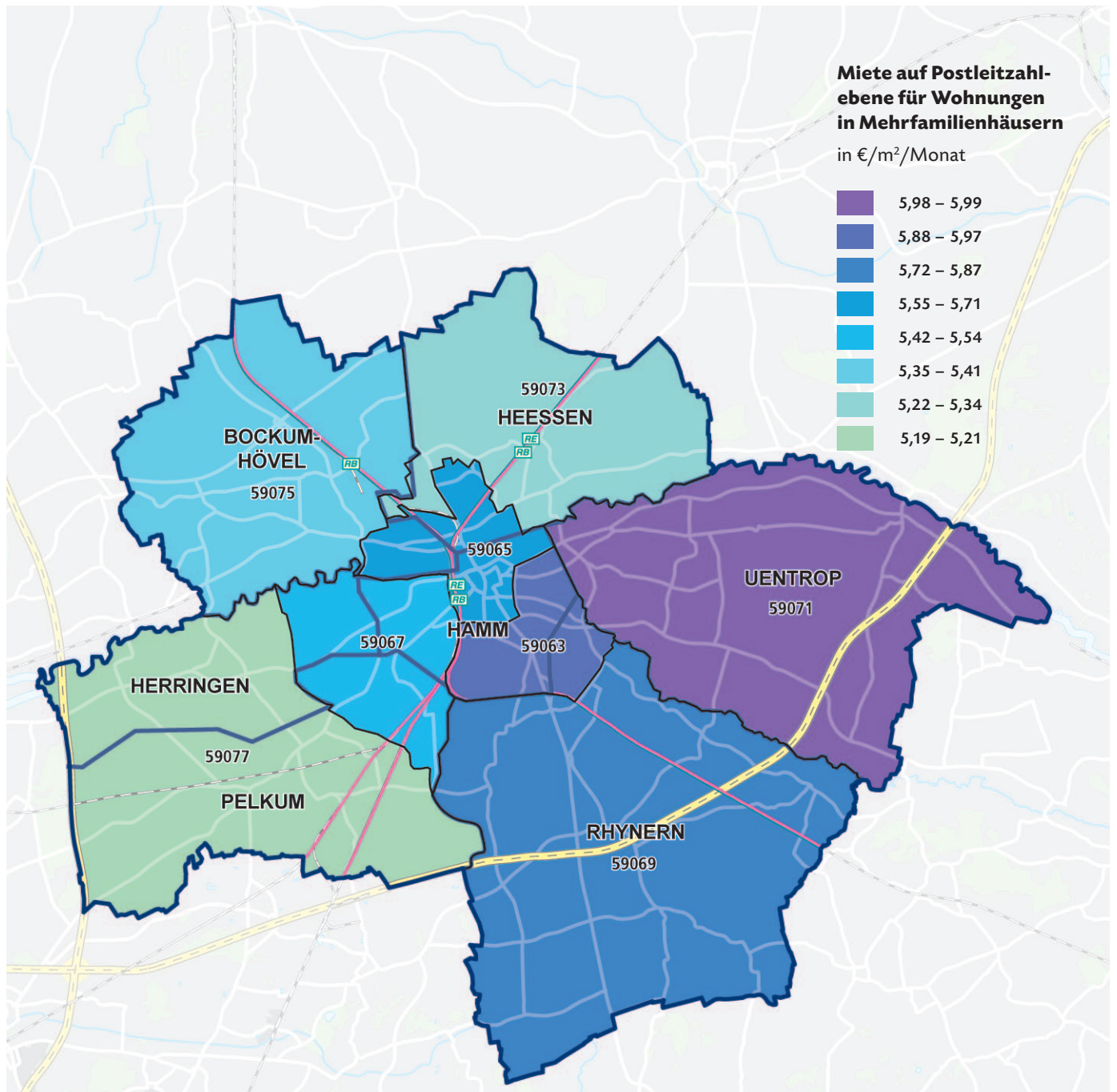
Haushaltsstruktur

Personen pro Haushalt 2014 in %

1	2	3	4	≥ 5
35,3	32,4	14,1	11,9	6,2



Quelle: Statistisches Landesamt NRW (Altersstruktur, Haushaltsstruktur), Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE



Makroökonomische Kennzahlen	Hamm	NRW	Deutschland	Jahr
Einwohner ¹⁾	176.796	17.683.129	81.458.978	Juni 2015
Bevölkerungsdichte ¹⁾ (Einwohner/km ²)	780	517	227	2014
Bevölkerungsentwicklung ¹⁾ in %	0,4	0,8	1,1	Juni 2013–Juni 2015
Bevölkerungsprognose ¹⁾ in %	1,1	0,8	k.A.	2014–2030
Haushalte	78.718	8.549.895	40.223.000	2014
Haushaltsentwicklung in %	0	0,7	k.A.	2011–2014
Haushaltsprognose in %	7,7	5,3	k.A.	2014–2040
Kaufkraftkennziffer	87,4	99,9	100	2015
Kaufkraft pro Kopf in €	19.119	21.850	21.865	2015
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)	54.906	6.406.122	30.771.297	Juni 2015
Entwicklung SVP-Beschäftigte in %	9,1	15,3	17,0	Juni 2005–Juni 2015

1) Basis: Fortschreibung

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, Statistisches Bundesamt, Michael Bauer Research, Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung CBRE

Kennzahlen Wohnbestand	2010	2011	2012	2013	2014	NRW ²⁾	Deutschland ²⁾
Wohnungsbaufertigstellungen pro 1.000 Einwohner	1,6	2,2	1,4	1,6	1,5	2,6	3,0
Wohnungsbaugenehmigungen pro 1.000 Einwohner	2,1	1,2	1,2	2,6	1,6	2,6	3,5
Wohnungsbestand ¹⁾ in Mehrfamilienhäusern in %	55,1	55,0	55,0	54,9	54,8	56,3	52,3
Leerstandsquote in %	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,0
Wohnungsbestand ¹⁾ gesamt	84.762	85.093	85.313	85.488	85.638	8.852.309	41.221.210

1) Basis: Zensus 2) 2014

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Statistisches Landesamt NRW, Bearbeitung CBRE

Rückgang der Neubautätigkeit

Die Angebotsmieten in Hamm stiegen moderat. Umzugswillige mussten 2015 schon zum vierten Mal in Folge höhere Mietforderungen in Kauf nehmen. Die mittlere Angebotsmiete lag mit 5,50 Euro pro Quadratmeter 2,9 Prozent höher als im Vorjahr. Die Neubautätigkeit war leicht rückläufig. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen reduzierte sich im Jahresvergleich 2013/2014 leicht von 285 auf 269, die Baugenehmigungen gingen dagegen deutlicher zurück – von 459 auf 289. Dies entspricht einer Quote von 3,1 bzw. 3,3 fertiggestellten bzw. zum Bau genehmigten Wohnungen auf 1.000 bestehende und ist im landesweiten Vergleich unterdurchschnittlich. Der Anteil vermieteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Hamm mit 54,8 Prozent relativ gering. Dementsprechend befindet sich fast die Hälfte der insgesamt rund 86.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Trotz der unveränderten Zahl der Haushalte zwischen 2011 und 2014 konnte der Leerstand von 2009 bis 2014 auf 2,9 Prozent gesenkt werden.

Die Aufwärtsbewegung der Angebotsmieten von 2014 bis 2015 betraf mit einem deutlichen Plus von 9,6 Prozent auf 8,33 Euro pro Quadratmeter auch das obere Preissegment. In keiner anderen Region des Bundeslandes abseits der Top-12-Standorte mussten lage- und qualitätsbewusste Mieter einen höheren Aufschlag bei teuren Wohnungen hinnehmen. Im unteren Segment legten die Mieten mit plus 5,2 Prozent auf 4,43 Euro pro Quadratmeter ebenfalls zu. Auch hier war die Teuerungsrate überdurchschnittlich hoch und wurde nur noch im Kreis Siegen-Wittgenstein minimal übertroffen. Im Jahr 2012 forderten Vermieter noch 6,76 Euro und 4,03 Euro.

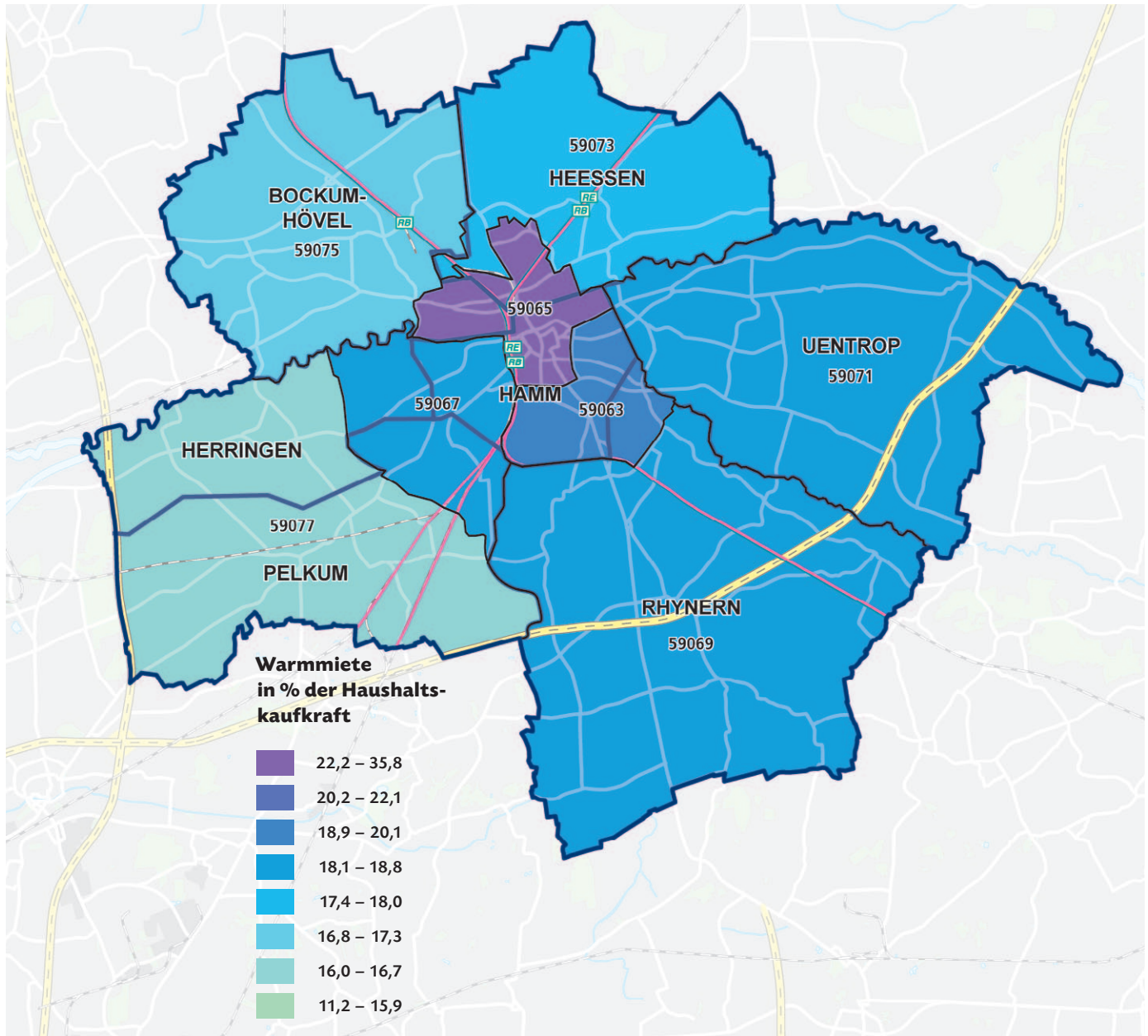
Die höchsten mittleren Angebotsmieten entfielen 2015 mit 5,99 Euro pro Quadratmeter auf Uentrop (PLZ 59071) im Osten der Stadt. Das Gebiet ist durch große funktionale, städtebauliche und naturräumliche Heterogenität gekennzeichnet. Neben der als Gartenstadt angelegten Bergarbeitersiedlung „Zeche Maximilian“ finden sich dort Neubaugebiete mit aufgelockerter Siedlungsstruktur, der Maximilianpark, aber auch das Gewerbequartier Hohefeld und das DuPont-Werk. Die geringsten An-

gebotsmieten der Stadt wurden 2015 mit 4,29 Euro pro Quadratmeter in Herringen, Pelkum (59077) im Westen Hamms verlangt. Innerhalb der Stadt erreichte die Spannweite der Angebotsmieten im unteren Segment lediglich 38 Cent, im oberen Segment beachtliche 2,56 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Mieten forderten Vermieter hochpreisiger Wohnungen mit 9,23 Euro pro Quadratmeter in Bockum-Hövel, Heessen, Mitte (PLZ 59065) im Zentrum von Hamm. Das sind 7 Prozent mehr als noch im Vorjahr.

Angebot von kleineren Wohnungen führt zu geringeren Wohnkosten

Die Wohnkosten für eine durchschnittlich große Wohnung sanken in Hamm im Jahresvergleich 2014/2015 von im Schnitt 630 Euro auf 613 Euro im Monat. Der erste Rückgang seit Jahren wurde vor allem durch die um drei Quadratmeter kleineren Wohnungen verursacht. Die höchsten Wohnkosten bezahlten 2015 mit 731 Euro im Monat Mieterhaushalte im weitgehend ländlich geprägten Postleitzahlgebiet Rhynern (59069) im Süden der Stadt. Dort erreichte gleichzeitig die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 80 Quadratmetern den höchsten Wert. Die geringsten Wohnkosten mussten mit 562 Euro im Monat umziehende Haushalte in Herringen, Pelkum aufwenden – zurückzuführen auch auf die im Mittel nur 66 Quadratmeter großen Wohnungen.

Die höchste Wohnkostenbelastung (Anteil der Wohnkosten an der Haushaltskaufkraft) verzeichnete im Jahr 2015 mit 22,6 Prozent das Postleitzahlgebiet in Bockum-Hövel, Heessen, Mitte. Eine überdurchschnittlich hohe Angebotsmiete von 5,62 Euro pro Quadratmeter trifft hier auf verhältnismäßig große Wohnungen mit einer Durchschnittsfläche von 71 Quadratmetern und die mit 2.819 Euro im Monat geringste Haushaltskaufkraft innerhalb der Stadt. Von der stadtweit mit 16,5 Prozent niedrigsten Wohnkostenbelastung profitierten die Haushalte in Herringen, Pelkum, basierend auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 66 Quadratmetern und einer Haushaltskaufkraft von 3.411 Euro im Monat.



Räumliche Zuordnung der PLZ-Gebiete

59063 Mitte, Pelkum, Rhynern, **59065** Bockum-Hövel, Heessen, Mitte, **59067** Herringen, Mitte, Pelkum, Rhynern, **59069** Rhynern, **59071** Uentrop, **59073** Bockum-Hövel, Heessen, **59075** Bockum-Hövel, Heessen, **59077** Herringen, Pelkum

Wohnmarktdaten					Wohnmarktdaten						
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment in €/m ² /Monat	Kaltmiete Median in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft	
59063	238	4,67	5,90	9,00	67	397	623	3.249	12,2	19,2	
59065	492	4,34	5,62	9,23	71	399	637	2.819	14,2	22,6	
59067	290	4,54	5,47	7,47	66	359	579	3.079	11,7	18,8	
59069	91	4,55	5,76	7,81	80	462	731	3.951	11,7	18,5	
59071	184	4,58	5,99	8,93	75	451	703	3.842	11,7	18,3	
59073	185	4,42	5,32	7,34	69	367	599	3.392	10,8	17,7	
59075	207	4,47	5,38	7,54	67	358	582	3.410	10,5	17,1	
59077	281	4,29	5,19	6,67	66	341	562	3.411	10,0	16,5	
Ø	1.968 ²⁾	4,43	5,50	8,33	69	381	613	3.374	11,3	18,2	
Ø NRW	277.695 ²⁾	4,44	6,38	11,98	70	448	683	3.752	11,9	18,2	

1) enthält 3,35 € Betriebskosten/m² (DMB NRW Betriebskostenspiegel 2014) 2) Summe der Angebote Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft)